



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

589/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

DATO OSCURATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2025

TECNICO INCARICATO:

Stefania Federica LAZZARO

CF: LZSFN80R47L219A
con studio in TORINO - VIA TRIPOLI 71/8
telefono: 0115861560
fax: 0115861560
email: arch.lazzaro80@hotmail.com
PEC: s.lazzaro@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 589/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Locale commerciale con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale con accesso da Via Varaita 9/A - Torino.**

Trattasi di una unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Varaita n. 9, costituito da tre corpi di fabbricati di civile abitazione tra loro contigui e bassi fabbricati nel cortile, costituenti ciascuno un condominio autonomo, serviti da quattro scale tutte aventi accesso dal cortile attraverso l'androne carraio, denominate rispettivamente:

SCALA B, servente il primo corpo di fabbricato prospiciente la Via Varaita ed elevato a cinque piani fuori terra, oltre un piano interrato;

SCALA A e SCALA C, serventi il secondo corpo di fabbricato posto in fregio alla Via Varaita elevato a cinque piani fuori terra (scala A), con risvolto su Via Ellero sulla quale si eleva a tre piani fuori terra (scala C);

SCALA D, servente il terzo corpo di fabbricato con fronte su Via Ellero ed elevato a tre piani fuori terra,

e precisamente in Torino, Via Varaita n. 9, con accesso dalla SCALA A:

- al piano terreno (primo fuori terra): **negozio** composto di tre locali con servizio e deposito, quale risulta raffigurato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Gianluca Eleuteri in data 6 agosto 2003, rep. n. 28673/3376, alle coerenze: Via Varaita, Via Ellero, altra unità immobiliare del fabbricato, pianerottolo, vano scala ed altro locale;
- al piano interrato: un locale ad uso **cantina**, quale risulta graficamente rappresentato nella planimetria sopraccitata, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo verso Via Varaita, sottosuolo verso Via Ellero ed ancora altra cantina.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1377 Part. 355 Sub. 23, VIA VARAITA n. 9 Scala A, Piano T-S1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 64 m², Superficie Catastale Totale: 84 m², Rendita Euro 1.404,76;**
dati derivanti da:

- o *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- o *Variazione del 22/08/2013 Pratica n. TO0308403 in atti dal 22/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 215271.1/2013), mediante il quale sono variati gli identificativi catastali da Fg.122 N. 202 Sub. 23 a Fg. 1377 N. 355 Sub. 23;*
- o *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2004 Pratica n. TO0121950 in atti dal 03/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25505.1/2004);*
- o *VARIAZIONE del 03/03/2003 Pratica n. 172290 in atti dal 03/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-C/2 E A/4-C/1 (n. 5630.1/2003), mediante la quale sono stati soppressi gli originari subb. 1-2-3, generando l'attuale subalterno 23.*



L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- o *****DATO OSCURATO***** - *Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1377 Part. 355, quale "ENTE URBANO" di mq 322. Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Bruno Baglio di Torino in data 4 marzo 2003, rep. n. 103475, registrato a Torino 3 il 14 marzo 2003 al n. 4643.

Il cortile dello stabile su descritto, sul quale si affacciano tutti i fabbricati costituenti l'intero complesso, pur essendo di proprietà dei singoli condomini per porzioni divise e l'androne carraio di accesso al cortile medesimo dalla Via Varaita, che è di proprietà del condominio delle scale A e C, sono posti al servizio e sono quindi da considerarsi in uso comune a tutti i proprietari degli interi stabili, i quali partecipano alle relative spese di pulizie e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

L'androne carraio di accesso dalla Via Varaita è gravato da servitù perpetua di passaggio.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.600,00
Data della valutazione:	28/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode *****DATO OSCURATO*****, in data 05/12/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, risultando l'immobile chiuso in tutti i suoi accessi. Quindi si procedeva a suonare ripetutamente il citofono ed il campanello, senza riscontro ed infine si lasciava un avviso sulla porta di accesso dell'unità dal lato vano scala A e nella buca delle lettere, chiedendo di essere ricontattati urgentemente, senza risposta.

In accordo con il custode, quest'ultimo depositava istanza di accesso forzoso, autorizzato dall'Ill.mo Sig. G.E. in data 11/12/2024.

In data 21/01/2025 veniva effettuato l'accesso forzoso con la presenza della sottoscritta, del custode *****DATO OSCURATO***** con il suo collaboratore Avv. *****DATO OSCURATO***** e del fabbro, oltre all'ausilio della forza pubblica, previamente allertata, quale pattuglia dei Carabinieri della Stazione di San Salvario.

All'arrivo della forza pubblica, il custode giudiziario autorizzava l'apertura di una delle saracinesche su Via Ellero, risultata solo abbassata, nonché della porta di accesso retrostante ed in seguito, gli astanti accedevano ai locali, rinvenendo tre soggetti, dei quali due si allontanavano spontaneamente, mentre un terzo, opponendo resistenza, veniva condotto all'esterno del negozio dai Carabinieri.

Alla presenza delle forze dell'ordine, il CTU effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed ultimato il sopralluogo, il fabbro sostituiva le serrature, consegnando le chiavi al custode giudiziario.



Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro circa l'esistenza di un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato e registrato il 26/05/2015 all'Ufficio Territoriale di Trapani al n. 2063 serie 3T, tra le parti ***DATO OSCURATO*** (locatore) e ***DATO OSCURATO*** (locataria) ed oggetto di cessione alla società identificata con ***DATO OSCURATO***, avente durata di anni sei dal 26/05/2015 al 26/05/2021, rinnovata per egual periodo, salvo disdetta, al canone annuo di € 6.300,00.

A tal proposito, l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Trapani ha comunicato alla scrivente che detto contratto, con scadenza naturale al 25/05/2021, non risulta risolto anticipatamente, né prorogato.

Alla luce delle circostanze emerse in sede di sopralluogo e tenuto conto dell'attuale stato di abbandono dell'immobile, ai fini valutativi si ritiene considerare l'immobile libero da formali vincoli locativi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 15/01/2025, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Via Varaita n. 9/A, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1377 Part. 355 Sub. 23, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 294,00 per il pignoramento, salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Varaita n. 9, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 – Residenza R2, nonché ricompresa tra le aree archeologiche, mentre secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta ricadere in Classe I (P) – parte piana.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico.



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per l'immobile in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di pignoramento immobili, emesso in data 15/07/2024 dall'Ufficiale Giudiziario ai nn. 17505/2024 di repertorio e trascritto il 18/09/2024 a Torino 1 ai nn. 37092/28966, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1 in piena proprietà.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18.226,74

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio pro tempore Dott. *****DATO OSCURATO** ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio dello stabile ove insiste l'unità immobiliare in oggetto.

Detto Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito Notaio Bruno BAGLIO in data 04/03/2003, rep. n. 103475 e registrato a Torino 3 il 14/03/2003 al n. 4643.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE SITO IN TORINO Via Varaita n.9 – Scala A e Scala C (4/03/2003, rep. n. 103475):



“... omissis ... ART. 5 PARTICOLARITA' VINCOLI E SERVITU' a) È consentito ai proprietari delle singole unità immobiliari di modificare internamente i propri alloggi, fatte salve le necessarie autorizzazioni comunali. ... omissis ... d) La destinazione d'uso delle proprietà esclusive è quella risultante dalla Concessione Edilizia e dal Titolo. Ogni mutamento della destinazione d'uso è da assoggettarsi alla delibera assembleare ai sensi dell'art. 1136 c.c., indipendentemente dagli obblighi che gli interessati hanno nei confronti della disciplina posta in materia di urbanistica e dei regolamenti comunali. ... omissis ... ART. 7 USO DELLE COSE COMUNI ... omissis ... I condomini devono fare uso dei beni comuni in conformità al loro carattere, destinazione e natura, non è consentita la trasformazione degli alloggi ad altro uso che non sia abitazione o studio professionale. ... omissis ... È inoltre vietato: ... omissis ... - vendere, cedere o comunque alienare separatamente le cantine a persone che siano estranee al condominio; ... omissis ...”.

Dalle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che l'unità in oggetto sia identificata con la sigla 3/A e la relativa cantina di pertinenza con la sigla XI/A, la cui tabella millesimale riporta l'attribuzione di 74/1000.

Si fa presente che l'Amministratore di Condominio pro tempore ha comunicato alla scrivente che l'assemblea dei condomini ha ratificato un nuovo regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che vengono utilizzate per la ripartizione delle spese, ma questo non risulta essere né registrato, né trascritto. Di detto documento, che senza nulla togliere all'interesse del medesimo, viene allegato alla presente, si riportano qui di seguito i valori proporzionali legati all'unità immobiliare in oggetto, risultanti dalle tabelle millesimali allegate:

Unità 3/A: 48/1000 – Tabella millesimi generali;
 Unità 3/A: 51/1000 – Tabella abit. totali;
 Unità 3/A: 99/1000 – Tabella millesimi proprietà Scala A.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica “l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio pro tempore *****DATO OSCURATO*****, il quale trasmetteva copia bilancio consuntivo della gestione ordinaria degli anni 2023 e 2024 con i relativi riparti, oltre al bilancio preventivo della gestione ordinaria dell'anno 2025 con il relativo riparto ed ai verbali delle assemblee ordinarie del 13/04/2023, 09/04/2024 e straordinaria del 11/10/2024.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria 2023 (consuntivo)

totale gestione: -€ 1.544,67
 saldi di fine esercizio precedente: -€ 11.781,39
 rate versate: € 0,00
 saldo finale: -€ 13.326,06

Gestione Ordinaria 2024 (consuntivo)

totale gestione: -€ 3.292,44 (di cui € 2.162,33 di movimenti personali)
 saldi di fine esercizio precedente: -€ 13.326,05
 rate versate: € 0,00
 saldo finale: -€ 16.618,49

Gestione Ordinaria (preventivo 2025)

totale gestione: -€ 1.608,26
 saldo di fine esercizio precedente: -€ 16.618,48
 acconti versati: € 0,00 (rata saldo es. prec. al 10/02 oltre 6 rate al 15 di ogni mese dal 15/02)
 saldo finale: -€ 18.226,74



Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa 1.200,00 – 1.500,00 euro annui, comprensivi di consumo acqua. Per quanto concerne il riscaldamento, l'impianto è autonomo e non si conosce la spesa media annua.

RIEPILOGO:

Totale spese insolute: € 18.226,74

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 13.326,04

Spese insolute ultimo biennio: € 4.900,70

Si fa presente, infine, che dal verbale di assemblea straordinaria del 11/10/2024 emerge la delibera approvata sulla spesa di sgombero e disinfezione dell'area sottotetto scala D per preventivo di € 11.468,00 Iva inclusa da parte della ditta *****DATO OSCURATO***** con possibilità di pagamento in 3 tranches: 1° gestione 2024, 2° gestione 2024, 3° gestione 2026, salvo differente valutazione su preventivo a costo più contenuto che sarebbe stato da presentare entro 5 giorni dall'assemblea e per il quale non risultano comunicati aggiornamenti nel merito.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutato sig. *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzato, alla data del 20/12/2024, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 2898/2024 – Sez. DI – G.I. VIGONE Luisa – procedimento di ingiunzione ante causam promosso da *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 9159/2024 – Sez. 08 – G.I. ROSSI Simonetta – altri rapporti condominiali promosso da *****DATO OSCURATO***** contro il *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 11888/2024 – Sez. 08 – G.I. CARBONE Antonio – intimazione di sfratto per morosità (Art. 658 C.P.C.) – uso diverso promosso da *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 12695/2024 – Sez. 08 – G.I. CARBONE Antonio – altri istituti del diritto delle locazioni promosso da *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****;
- R.G. 24014/2004 – Sez. 02 – G.I. SBURLATI Ludovico – usucapione promosso da *****DATO OSCURATO***** contro *****DATO OSCURATO*****;

per le quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione all'immobile oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 18/09/2024. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 1377 N. 355 Sub. 23 (ex Fg. 122 N. 202 Sub. 23), risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. *****DATO OSCURATO*****.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 21/07/2004)

*****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Rossella SARTORELLI del 21/07/2004 rep. n. 39581/4482, trascritto a Torino 1 il 03/08/2004 ai nn. 38609/24247, per acquisto fattone dalla sig.ra *****DATO OSCURATO*****.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è possibile riferire che la porzione di edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Via Varaita n. 9, sia stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente al 1942 e più precisamente, in forza di Permesso n. 244 del 15/03/1926. Successivamente, a seguito dei sinistri intercorsi durante la Seconda Guerra Mondiale, lo stabile è stato oggetto di riattamento e ricostruzione con i seguenti titoli abilitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire n. 175 del 17/04/1946, rilasciato al Sig. *****DATO OSCURATO***** per *“riattamento parziale del fabbricato a cinque piani fuori terra”*;
- Permesso di costruire n. 481 del 26/08/1946, rilasciato al *****DATO OSCURATO***** per *“ricostruzione di parte dello stabile verso via Varaita a 5 piani f.t. distrutta in seguito ad azione bellica”* – la successiva pratica prot. n. 1947/1/70080 del 15/04/1947 non risulta definita in quanto valutata come duplicato di quella già rilasciata con Permesso n. 481 del 26/08/1946;
- Licenza di abitabilità n. 889 del 14/09/1959.

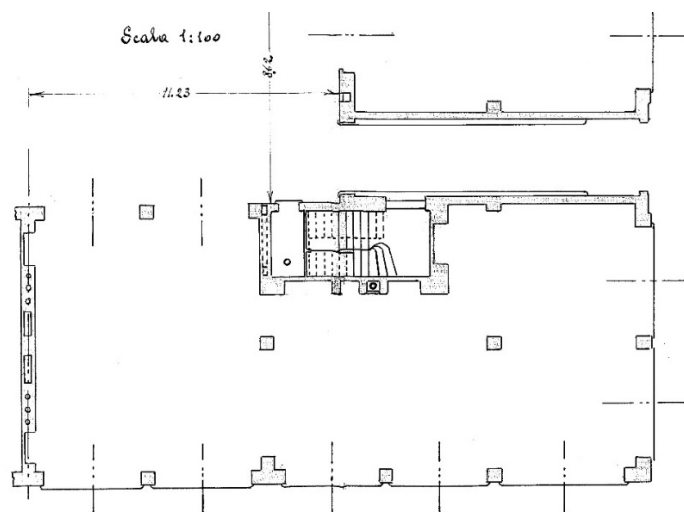
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino: l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 – Residenza R2, nonché ricompreso tra le aree archeologiche, mentre secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta ricadere in Classe I (P) – parte piana.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

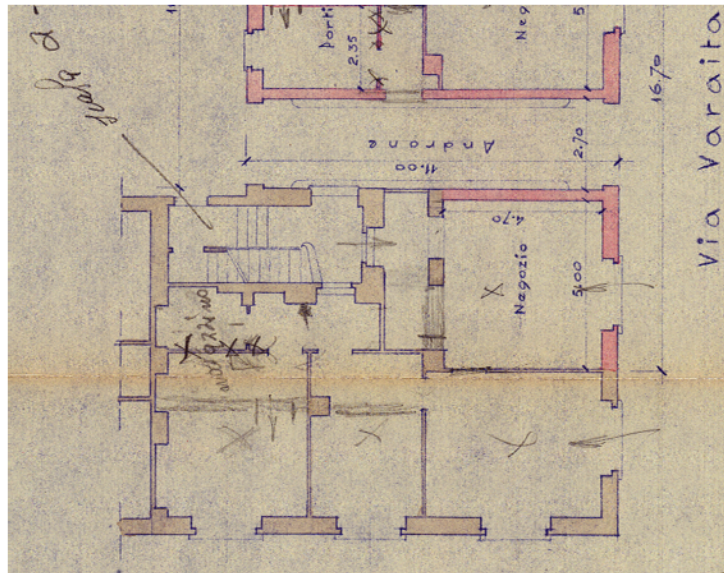
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire quanto segue.

L'elaborato progettuale di cui al Permesso 244 del 15/03/1926 rilasciato per l'edificazione dello stabile rappresenta la seguente situazione relativa all'immobile in oggetto.

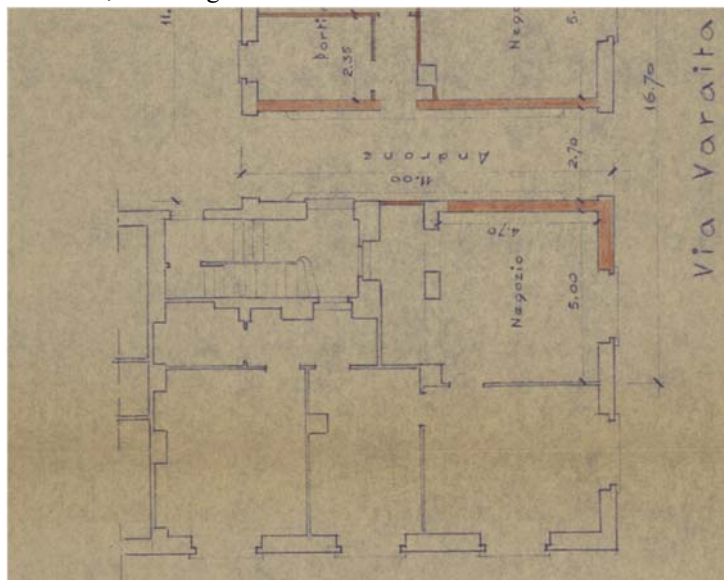


Successivamente, l'immobile è stato rappresentato nell'elaborato progettuale che segue di cui al Permesso n. 481 del 26/08/1946, senza essere interessato completamente come oggetto di intervento.





Ed infine, l'ultima rappresentazione risale alla pratica di cui al prot. n. 1947/1/70080, senza provvedimento rilasciato, come segue.



In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile ed eventuali irregolarità presenti, si ritiene che l'immobile sia stato oggetto di interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire, in quanto si sono rilevate modifiche esterne su facciata, nonché modifiche interne per frazionamento del locale in differente consistenza con ulteriori opere interne realizzate senza titolo.

Inoltre, si fa presente che per quanto riguarda la cantina, non è risultata alcuna rappresentazione del piano interrato negli elaborati progettuali relativi ai permessi rilasciati, già esistente dall'epoca di edificazione, per rappresentazione in sezione.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, risulterà necessario presentare una pratica in sanatoria ai sensi dell'attuale normativa vigente relativa al D.P.R. 380/01, rispettando, altresì, le disposizioni dei regolamenti locali ed eseguendo opere per rendere conforme l'immobile alle normative di settore vigenti, con successiva presentazione della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

In relazione agli interventi ed alle procedure che verranno attuate, potrà rendersi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica di variazione DoCFa.



Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 7.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITA' MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITA' BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- compresi nei costi di regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni, oltre i tempi per la regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENE IN TORINO, VIA VARAITA 9/A

NEGOZIO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

✓ **Locale commerciale con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale con accesso da Via Varaita 9/A - Torino.**

Trattasi di una unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Varaita n. 9, costituito da tre corpi di fabbricati di civile abitazione tra loro contigui e bassi fabbricati nel cortile, costituenti ciascuno un condominio autonomo, serviti da quattro scale tutte aventi accesso dal cortile attraverso l'androne carraio, denominate rispettivamente:

SCALA B, servente il primo corpo di fabbricato prospiciente la Via Varaita ed elevato a cinque piani fuori terra, oltre un piano interrato;

SCALA A e SCALA C, serventi il secondo corpo di fabbricato posto in fregio alla Via Varaita elevato a cinque piani fuori terra (scala A), con risvolto su Via Ellero sulla quale si eleva a tre piani fuori terra (scala C);

SCALA D, servente il terzo corpo di fabbricato con fronte su Via Ellero ed elevato a tre piani fuori terra,

e precisamente in Torino, Via Varaita n. 9, con accesso dalla SCALA A:

- al piano terreno (primo fuori terra): **negozio** composto di tre locali con servizio e deposito, quale risulta raffigurato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Gianluca Eleuteri in data 6 agosto 2003, rep. n. 28673/3376, alle coerenze: Via Varaita, Via Ellero, altra unità immobiliare del fabbricato, pianerottolo, vano scala ed altro locale;
- al piano interrato: un locale ad uso **cantina**, quale risulta graficamente rappresentato nella planimetria sopraccitata, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo verso Via Varaita, sottosuolo verso Via Ellero ed ancora altra cantina.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1377 Part. 355 Sub. 23, VIA VARAITA n. 9 Scala A, Piano T-SI, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 64 m², Superficie Catastale Totale: 84 m², Rendita Euro 1.404,76;**
dati derivanti da:
 - o *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - o *Variazione del 22/08/2013 Pratica n. TO0308403 in atti dal 22/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 215271.1/2013), mediante il quale sono variati gli identificativi catastali da Fg.122 N. 202 Sub. 23 a Fg. 1377 N. 355 Sub. 23;*
 - o *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2004 Pratica n. TO0121950 in atti dal 03/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25505.1/2004);*
 - o *VARIAZIONE del 03/03/2003 Pratica n. 172290 in atti dal 03/03/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-C/2 E A/4-C/1 (n. 5630.1/2003), mediante la quale sono stati soppressi gli originari subb. 1-2-3, generando l'attuale subalterno 23.*

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- o *****DATO OSCURATO*** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1377 Part. 355, quale "ENTE URBANO" di mq 322.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio



depositato con atto a rogito Notaio Bruno Baglio di Torino in data 4 marzo 2003, rep. n. 103475, registrato a Torino 3 il 14 marzo 2003 al n. 4643.

Il cortile dello stabile su descritto, sul quale si affacciano tutti i fabbricati costituenti l'intero complesso, pur essendo di proprietà dei singoli condomini per porzioni divise e l'androne carraio di accesso al cortile medesimo dalla Via Varaita, che è di proprietà del condominio delle scale A e C, sono posti al servizio e sono quindi da considerarsi in uso comune a tutti i proprietari degli interi stabili, i quali partecipano alle relative spese di pulizie e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

L'androne carraio di accesso dalla Via Varaita è gravato da servitù perpetua di passaggio.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nella Circoscrizione 8 del Comune di Torino e più precisamente in zona "Nizza- Millefonti" in un contesto ambientale sviluppatosi nei primi decenni del Novecento a seguito della presenza caratterizzata dall'insediamento dello stabilimento Fiat Lingotto. L'area è ben dotata di servizi commerciali e alla persona, nonché di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo riconosciuta anche come "zona ospedali". Si rileva, infine, la presenza della stazione "Spezia" a circa 450 m sulla Linea 1 della Metropolitana di Torino.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, la cui edificazione risale tra gli anni Venti - Trenta del Novecento, si eleva a cinque piani fuori terra e presenta struttura portante in muratura esternamente intonacata e tinteggiata, ad eccezione della fascia del piano terreno rivestita in lastre di travertino. L'unità in esame è situata al piano terreno dell'edificio, all'angolo tra la Via Varaita e la Via Ellero.

L'accesso all'immobile avviene sia da strada mediante una vetrina su Via Varaita e tre vetrine su Via Ellero, nonché dal pianerottolo interno della scala condominiale, identificata con la lettera "A".



Detta scala è raggiungibile dall'accesso carraio posto al civico numero 9 della Via Varaita, percorrendo l'androne, alla quale si accede mediante un portoncino in alluminio e vetri. Si segnala che in occasione del sopralluogo eseguito, l'accesso dal corpo scala risultava chiuso per formazione di parete interna al locale commerciale verso il portoncino in legno.

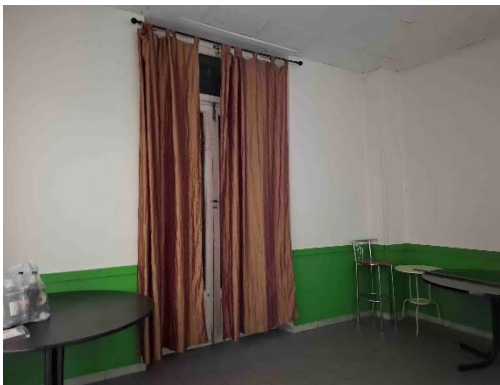
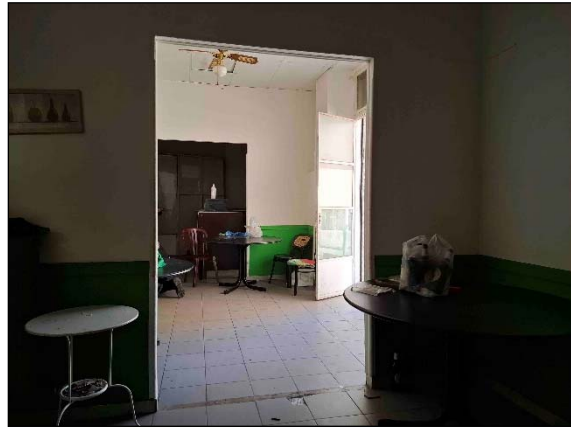
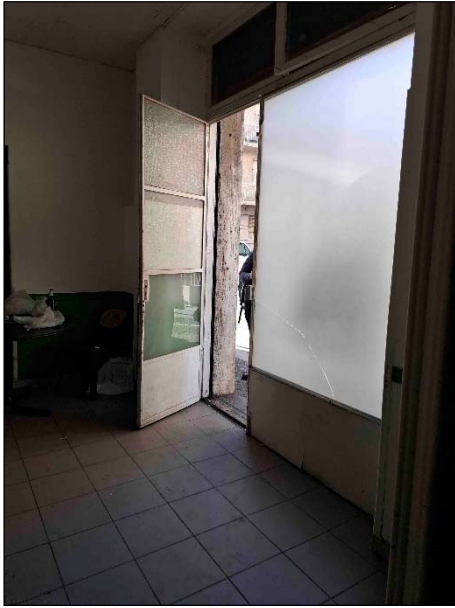


L'unità immobiliare in oggetto è un locale commerciale situato al piano terreno (1° f.t.), composto da tre locali, deposito e servizi, oltre ad un locale ad uso cantina al piano interrato.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione del servizio igienico e di una parete del locale deposito che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

I soffitti risultano ribassati da pannellature in quadrotti di cartongesso.





Il servizio igienico è dotato di lavabo e vaso wc, separati internamente da una parete con porta a soffietto.

Nel locale deposito sono presenti una caldaia a gas ed un lavello.



Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in metallo verniciato e vetri, dotati di serrande avvolgibili in ferro.



Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con gestione autonoma, mediante una caldaia a gas installata nel locale deposito. I radiatori sono in ghisa.

L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale cantina di pertinenza posta al piano interrato, per il quale si fa presente che non è stato possibile accedervi in sede di sopralluogo.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto, così come le condizioni generali del locale commerciale in oggetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Negozio con cantina	78,00	x	100%	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 50% dei locali accessori comunicanti + 25% dei locali accessori non comunicanti.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 78,00 mq.

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, e dalle ricerche sul portale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla Consultazione Valori Immobili Dichiarati (da gennaio 2024 a settembre 2024), si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 680,00 €/mq a 1.300,00 €/mq (per negozi in stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare da 674,00 €/mq a 1.243,00 €/mq (per negozi)

MERCATO da 900,00 €/mq a 1.400,00 €/mq

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI: da ~ €/mq 655,00 a ~ €/mq 1.100,00

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato



delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale locale commerciale (negozi) con cantina di pertinenza sito in Comune di Torino, Via Varaita n. 9, come segue:

mq 78 X €/mq 1.000,00 = **€ 78.000,00**

(Euro Settantottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: richiamando quanto esposto al relativo paragrafo, si considera l'unità immobiliare in oggetto libera da formali vincoli locativi e, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Negozi con cantina	78,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00	78.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese **€. 7.100,00**



condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	294,00
Riduzione per arrotondamento:	€.	6,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	63.600,00

data 28/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Stefania Federica LAZZARO



Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 589/2024

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T.;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 8. comunicazione A.D.E.;
- ALLEGATO 9. regolamento di condominio (atto Notaio Bruno Baglio 4 marzo 2003, rep. n. 103475);
- ALLEGATO 10. regolamento di condominio (regolamento ratificato da assemblea condominiale);
- ALLEGATO 11. documentazione e spese condominiali;
- ALLEGATO 12. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 13. certificato di residenza e stato di famiglia;
- ALLEGATO 14. Relazione senza nomi.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 28 febbraio 2025

Il C.T.U.

Arch. Stefania Federica LAZZARO

